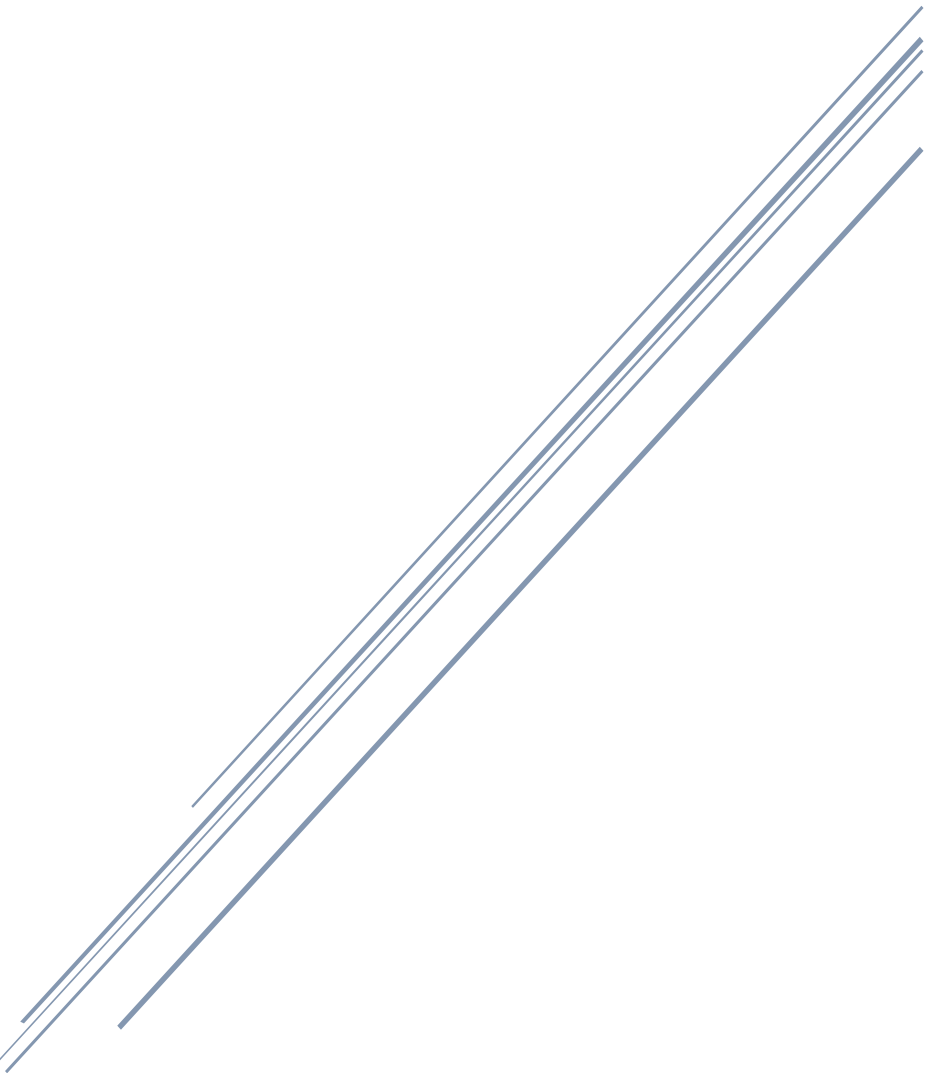




# 基隆市都市更新常見問題集



基隆市都市更新輔導團

## 目錄

<b>Q01-實施者與名詞解釋</b> .....	<b>6</b>
Q01-01：何謂實施者？都市更新會與委託更新事業機構擔任實施者有何不同？.....	6
Q01-02：委託建設公司重建是什麼意思？.....	6
Q01-03：都市更新「協議合建與權利變換」實施方式差異？與傳統協議合建有何不同？.....	7
Q01-04：可以自己招商合建嗎？.....	8
Q01-05：公辦更新與自辦更新有何差別.....	8
<b>Q02-推動程序</b> .....	<b>10</b>
Q02-01：都更事業計畫已經送審，同意書是否要全部簽署？.....	10
Q02-02：若開始重建到完成交屋預計的時間需多久.....	10
Q02-03：同意書有效期限為多久？可否加註期限或其他意見？.....	10
Q02-04：都市更新相關法令有關適用日或基準日的相關規定？.....	10
Q02-05：基地範圍內有一棟假扣押房屋，是否會造成不能都更？.....	10
Q02-06：都更條例第 76 條所定都市更新事業完成日認定方式為何？.....	11
Q02-07：都市更新程序及各種實施方式的法定同意門檻規定為何？.....	11
Q02-08：都市更新一共要簽幾張同意書？簽同意書簽署僅是表達都更意願？.....	11
Q02-09：同意書是法定文件嗎？其格式與填寫方式是否有制式的規定？早期簽署同意書，一定要重簽改用新版？.....	12
Q02-10：信託之產權附件冊應如何登載？信託委託及受託人同意書是否皆要都要簽名？.....	12
Q02-11：同意書簽署人之資格為何？是否須檢附其他證明文件嗎？.....	12
Q02-12：所有權人居住海外，如何委託國內親友代為處理所有更新事宜？.....	13
Q02-13：人已死亡未辦繼承亦未經政府代管，同意書是否需通知繼承人簽署？.....	13
Q02-14：所有權人無法簽字，如何認定其簽署之文件具有法定效力？.....	13
Q02-15：同意書有效期限為多久？可否加註期限或其他意見？.....	13
<b>Q03-相關會議舉行</b> .....	<b>14</b>
Q03-01：更新會理事會跟會員大會，召開時間點為何？討論什麼內容？.....	14
Q03-02：辦理公聽會的法令規定(辦理要件)為何？.....	14
Q03-03：收到公聽會通知書單，是否一定要參加出席會議？若未出席或未書面回覆，是否即視同放棄權利？.....	14
Q03-04：公聽會未收到任何通知，公聽會是否有效？.....	15

## 基隆市都市更新常見問答集

Q03-05：公聽會可授權子女去開會嗎？同一家人是否可代簽出席？	15
<b>Q04-事業計畫與權利變換</b>	<b>16</b>
Q04-01：是否每戶都有停車位？	16
Q04-02：可分配坪數大小，並怎樣分配？	16
Q04-03：事業計畫有無表明選屋原則有何影響？	17
Q04-04：權利變換選配原則規定	17
<b>Q05-估價</b>	<b>18</b>
Q05-01：都市更新案涉及都市計畫細部計畫變更之評價基準適用規定？	18
Q05-02：如果只有土地所有權，如何計算更換坪數？	18
Q05-03：原本住戶坪數大的住戶都更後坪數縮小，其他坪數如何補償？	18
Q05-04：估價師的估價原則、基準、條件為何？	18
Q05-05：何時估定更新前權利價值與更新後價值？評價基準日是什麼時候？	19
Q05-06：高樓層、低樓層與空地之估價差異？	19
Q05-07：土地所有權人及建物所有權人不同，房屋與土地都更前價值如何估價？	19
Q05-08：更新前估價之各宗土地劃定原則為何？	19
<b>Q06-共同負擔</b>	<b>21</b>
Q06-01：風險管理費何時會動用？提列費率為多少？	21
Q06-02：共同負擔可認列的項目、內容及規定為何？	21
Q06-03：權利變換之共同負擔是否有比例之規定？一般核定之比例為多少？	21
Q06-04：合法建物的拆遷補償費如何計算？	21
Q06-05：建築物拆遷安置租金補貼費用標準？政府是否有補助？	21
Q06-06：拆遷補償費用與拆遷安置費用的差異？發放對象為何？	21
Q06-07：都市更新會個案，有沒有搬遷費和租金補貼？	22
<b>Q07-權利價值分配</b>	<b>23</b>
Q07-01：沒有簽都更同意書，權變後就只能分回更新前的價值嗎？	23
Q07-02：權利價值估算不合理或疑慮，應如何處理？何時提出異議？	23
<b>Q08-選屋原則與找補</b>	<b>24</b>
Q08-01：假設房子所有權位於A區，重建後所分得的房子是否仍在A區？	24
Q08-02：更新後可以選擇分配一汽車位與機車位嗎？	24

## 基隆市都市更新常見問答集

Q08-03：都市更新需要地主自己出資嗎？	24
Q08-04：權利變換計畫於更新後如何分配房屋？建物水平分還是立體分？可自由選擇更新後的住宅單元嗎？	24
Q08-05：是否一定要簽署選配書？不去選屋時會被如何處理？若是對權利價值有疑義不參與選配房屋，法令有規定實施者可代為抽籤選配嗎？	24
Q08-06：參與都市更新，不選配房屋可否領取補償金？	24
Q08-07：所有權人依權利變換結果選擇房屋，致產生差額時如何處理？	25
<b>Q09-貸款作業</b>	<b>26</b>
Q09-01：更新後何時辦理貸款支付差額找補？	26
<b>Q10-拆遷補償及安置費用</b>	<b>27</b>
Q10-01：租屋是否有補助？	27
Q10-02：頂樓加蓋部分要如何處理	27
Q10-03：原住戶都更後，在外面租房如何補貼租金？	27
<b>Q11-建築設計</b>	<b>28</b>
Q11-01：取得建照後之有效時間為何？	28
Q11-02：更新後室內坪數是否為現有室內坪數	28
Q11-03：何謂建蔽率、容積率、空地比、	28
Q11-04：更新後建物一般公設比約多少？	28
Q11-05：可以不做公共設施讓住戶居住的空間大一點嗎？	29
Q11-06：事業計畫核定後多久期間內需申請建造執照？	29
Q11-07：實施者是否就是建造執照的起造人？所有權人可否一併列為起造人？	29
<b>Q12-都市計畫</b>	<b>30</b>
Q12-01：都市更新涉及都市計畫變更時之辦理程序為何？	30
<b>Q13-租賃</b>	<b>31</b>
Q13-01：假設現已租人營業中，若於合約中以載明，若屆時都更後，屋主如何跟租戶處理？是否有理賠的問題，請詳加說明。	31
<b>Q14-信託</b>	<b>32</b>
Q14-01：都市更新信託為何？對權利人的保障與限制？是否一定要辦理信託登記？	32
Q14-02：信託機制架構為何？如何辦理？何時辦理？	33
Q14-03：信託內容有那些？費用如何計算？	33

## 基隆市都市更新常見問答集

Q14-04：地主產權已在其他銀行辦理貸款設定，是否影響信託辦理？	34
Q14-05：信託契約有那些人要共同簽署？	34
Q14-06：信託契約是否包含續建保證？	34
Q14-07：辦理信託登記要不要提供權狀與證件？	34
Q14-08：信託後是以受託人還是委託人名義簽署更新同意書？	35
Q14-09：約定信託時，地主之土地是否要提供實施者辦理融資抵押設定？	35
<b>Q15-地政</b>	<b>36</b>
Q15-01：更新前所有權人為兒子，更新後是否可轉為母親？	36
Q15-02：更新前建物設定抵押權，更新後抵押權是否會被消滅？	36
Q15-03：分配更新後之房屋，其持分土地比例如何計算？	36
Q15-04：都更程序中是否須將土地權狀交給實施者？	36
Q15-05：採用權利變換方式，何時須移轉土地給實施者？	36
Q15-06：銷售坪數包括哪些面積？室內面積認定方式(室內坪指哪裡)？建築容積要如何換算成銷售坪數？	37
Q15-07：公共設施如何登記？登記單位為何？	37
Q15-08：停車位如何登記？	37
<b>Q16-稅賦</b>	<b>38</b>
Q16-01：都市更新有何稅捐減免規定？實施方式不同有何差異？	38
Q16-02：權利變換選屋如有差額價款找補時，其增減價款部份之契稅如何計算？	38
Q16-03：更新期間地價稅減免申請規定？	38
Q16-04：建商提列共同負擔之拆遷安置費，如房屋殘值、租金補貼、違章補貼…等項目，是否須申報所得，是否須預扣繳稅額？	39
Q16-05：權利變換後所有權人領取差額價金，是否要申報所得稅？	39
<b>Q17-實際執行</b>	<b>40</b>
Q17-01：依容積率多建之樓層如何處理	40
Q17-02：基地範圍內涉及古蹟應如何處理，是否可拆除？	40
Q17-03：都市更新地主需要自己出資嗎？	40
<b>Q18-容積獎勵</b>	<b>42</b>
Q18-01：最多可以申請多少容積獎勵？上限有哪幾種類型？	42

基隆市都市更新常見問答集

Q18-02：如果我家疑似是海砂屋，獎勵值可以增加嗎？ ..... 42

## Q01-實施者與名詞解釋

Q01-01:何謂實施者？都市更新會與委託更新事業機構擔任實施者有何不同？

答：一、實施者：都更條例第3條第6款：實施實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。

二、都市更新會：更新條例第27條，逾七人之土地及合法建築物所有權人依第二十二條及第二十三條規定自行實施都市更新事業時，應組織都市更新會，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。

備註：都市更新會設立及解散管理辦法第3條略謂：「所有權人過半數或七人以上發起籌組」。

Q01-02：委託建設公司重建是什麼意思？

答：

委託合作模式可採用以下：合建 vs. 委建

這是民眾與建設公司最核心的契約關係，實務上分為以下兩大類：

1. 協議合建（建設公司為「實施者」）

民眾提供土地，建設公司負責資金、技術與興建，雙方按比例分配房地。

(1) 法律地位：建設公司依都更條例 §26 接受委託擔任「實施者」。

(2) 分配方式：依私法契約約定分配（協議合建）或透過估價程序分配（權利變換）。

(3) 權利保障：實施者需擬具事業計畫並經政府核定。若採權利變換，需符合都更條例 §48 關於價值評定與分配的規範。

2. 全案委託 / 委建（更新會為「實施者」）

民眾自行籌組「都市更新會」或以全體地主名義（危老），委託建設公司（或建經公司）代為辦理融資、設計、施工及管理，建設公司僅收取「管理服務費」，不參與房地分配。

(1) 法律地位：民眾依都更條例 §27 組織更新會自行實施，或委託「都市更新事業機構」代為執行。

(2) 資金來源：由民眾（更新會）具名向銀行申請融資（建築融資），建設公司提供技術支援。

(3) 優點：所有容積獎勵與重建利益歸屬於地主。

(4) 風險：地主需自行負擔營造費用漲跌與銷售風險。

**基隆市都市更新常見問答集**

**Q01-03：都市更新「協議合建與權利變換」實施方式差異？與傳統協議合建有何不同？**

答：一、協議合建與權利變換皆是都市更新的實施方式；主要差異在於協議合建是私權的協商，由所有權人與實施者直接協議分配的權值與條件；權利變換是透過公平公開透明的估價機制及政府的審議機制核定更新負擔與權利分配價值，包含所有權人與實施者之間的分配權值，各所有權人與權利人的分配權值，所有權人與實施者均無法自由主張。

**二、協議合建、權利變換、傳統協議合建之主要差異點**

實施方式	都市更新 權利變換	都市更新 協議合建	一般合建
基地範圍	訂定劃定作業須知，劃定範圍不得更改。		依整合難易度調整
稅賦減免	地價稅、房屋稅、增值稅、契稅	地價稅、房屋稅、增值稅、契稅(條例 67 條)	無
容積獎勵	依都市計畫及建築管理相關獎勵規定都市更新容積獎勵		依都市計畫及建築管理相關獎勵規定
同意比例	多數決同意	全體同意	
審議程序	政府核定事業計畫\權變計畫，再依建管程序申請建照	政府核定事業計畫，再依建管程序申請建照	逕依建管程序申請建築執照
價值分配	估價機制政府核定	彼此協定分回改建後之房地比例	
異議機制	行政救濟	無	
權值分配	屬公法管轄	私權行為，非為主管機關管轄	

Q01-04：可以自己招商合建嗎？

答：

一、法源依據與實施者選定

根據都更條例第 12 條及第 13 條，招商合建（即「公開評選實施者」）的法律架構如下：

1. 公辦都更（政府主導）：

第 12 條：直轄市、縣（市）主管機關或經同意之其他機關，得自行實施，或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者。

第 13 條：明定公開評選的程序，要求主辦機關在公告徵求實施者前，應舉辦說明會。

2. 民辦都更（地主/更新會主導）：

雖非法條強制規定「招商」程序（多為私法契約規範），倘更新會成立，亦可參考公辦流程，採取公開招標方式遴選合作建商，並與其簽訂「合建契約」。

Q01-05：公辦更新與自辦更新有何差別

答：

一、更新申請及審議程序相同，惟公辦更新須於政府劃定地區，依更新條例第十二條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。但公有土地面積超過更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。（政府主導之更新案基本條件是公有地持有面積大於 500 m<sup>2</sup>，且佔基地面積 1/2 以上，因此，實務上公辦更新無須取得私有土地及私有合法建築物之同意。）

二、實施方式公辦都更僅有一種即權利變換，自辦更新可有權利變換、協議合建。但公辦更新實施者（投資人）都會有一份與主辦機關之合約，其內載有決標之共同負擔比例，實際分配比例將視與核定權利變換計畫之共同負擔比例比較，何者較低決定。亦即，公辦更新實際上是權利變換、協議合建併行之制度。

三、實務上，公辦更新審議耗用時間較短。

四、公辦更新在執行上，除更新主管機關監督外，另有政府主辦機關督導，計畫送審前，皆須經過主辦機關審查同意。

基隆市都市更新常見問答集

## Q02-推動程序

Q02-01：都更事業計畫已經送審，同意書是否要全部簽署？

答：原則上建議持續收取至全數同意，再於公辦公聽會、幹事會、審議會時說明更新同意情形。

Q02-02：若開始重建到完成交屋預計的時間需多久

答：一、**都市更新程序**：從都市更新事業計畫及權利變換報核起算，預估為 36 個月。

二、**申請拆除執照及使用執照**：預估 6 個月~12 個月時間。

三、**施工至產權登記**：36 個月~40 個月，完成產權登記至交屋期間為 3 個月。

四、**都市更新程序至產權登記**，至少需 7 年~8 年時間。

Q02-03：同意書有效期限為多久？可否加註期限或其他意見？

答：同意書未規定有效期限。不建議加註額外文字。

Q02-04：都市更新相關法令有關適用日或基準日的相關規定？

答：一、申請建造執照法規適用日

(一)依事業計畫報核日：

1.事業計畫核定二年內申請建照(都市更新條例#61-1)。

2.事業計畫及權利變換計畫分送者，權利變換計畫核定一年內申請建照(內政部 102.4.22 台內營字第 1020803149 號函)。

(二)依申請建造執照日：未依前項規定期限內申請者。

二、**評價基準日**：由實施者定之，日期應於權利變換計畫報核日期六個月內。(都市更新權利變換實施辦法#8)。

Q02-05：基地範圍內有一棟假扣押房屋，是否會造成不能都更？

答：仍可進行都市更新事業之推動。

根據**都市更新條例第 24 條**規定，在計算都市更新事業計畫之同意比率時，受限制登記之土地與建物採「排除計算」原則：

《都市更新條例》第 24 條：

「申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比例之計算，不包括下列各款：……四、經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。」

**影響效果**：這意味著該棟房屋及其坐落土地，在計算「同意人數」與「所有權比例」時，既不列入分母（總數），也不列入分子（同意數）。該房產

## 基隆市都市更新常見問答集

的存在反而可能「降低」了過關的門檻（因為分母變小）。

**Q02-06：都更條例第 76 條所定都市更新事業完成日認定方式為何？**

答：有關都市更新條例第 76 條都市更新事業計畫完成日之認定，依下列方式辦理：

- 一、以協議合建方式實施者，以「使用執照取得之日」認定。
- 二、以權利變換方式實施者，以「完成產權移轉登記之日」認定。

**Q02-07：都市更新程序及各種實施方式的法定同意門檻規定為何？**

答：一、事業概要同意比例(都市更新條例#22)

事業概要同意比例	人數逾	面積逾
私有土地及合法建築物同意比率	50%	50%

二、事業計畫同意比率(都市更新條例#37、42、43)

事業計畫同意比例			人數逾	面積逾
權利變換方式	政府劃定	私有土地及合法建築物同意比率	75%	75%
	自行劃定	私有土地及合法建築物同意比率	80%	80%
協議合建方式		私有土地及合法建築物同意比率	100%	100%
協議合建(部分權利變換)		私有土地及合法建築物同意比率	--	80%
逕行劃定、主管機關公開評選		私有土地及合法建築物同意比率	50%	50%

**Q02-08：都市更新一共要簽幾張同意書？簽同意書簽署僅是表達都更意願？**

答：

一、都市更新一共要簽幾張「官方」同意書？

在法定的行政程序中，地主「最多」僅需簽署 2 張官方格式的同意書。

1. 都市更新事業概要同意書（第一階段）(非必要)：

- (1) 目的：表達支持發起都更程序、劃定更新單元。
- (2) 性質：初步意願。
- (3) 例外：若實施者直接取得超過《都更條例》第 37 條規定的同意門檻（如自行劃定地區需達 4/5 以上），則可逕行擬訂事業計畫，跳過概

要階段。因此，許多案件實際上「一張概要同意書都不用簽」。

2. 都市更新事業計畫同意書（第二階段）：

(1) 目的：最核心的同意書。內容包含建築設計、容積獎勵、補償安置等。

(2) 性質：具備法律約束力的正式承諾。

二、簽署同意書僅是「表達意願」嗎？

同意書絕具有法律處分性質的承諾書。根據《都市更新條例》第 37 條，一旦簽署並由實施者送交政府「報核」，該同意書即產生法律效力，直接影響該案是否能跨過法定門檻進入強制程序。

Q02-09: 同意書是法定文件嗎？其格式與填寫方式是否有制式的規定？早期簽署同意書，一定要重簽改用新版？

答：同意書係為法定文件，依據都市更新條例第 37 條規定，同意書需要載更新後分配之權利價值比率；如所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

Q02-10: 信託之產權附件冊應如何登載？信託委託及受託人同意書是否皆要都要簽名？

答：一、依據土地及建築物謄本核實登記，並備註原所有權人姓名及登記原因為信託。

二、原則上須依信託契約內容所載之授權範圍而定，授權範圍須包含代為簽署辦理都市更新流程應簽署之所有文件(如事業概要同意書、事業計畫同意書、參與分配更新後土地及建築物之意願調查表、更新後土地及建築物分配位置意願調查表、辦理更新事業計畫範圍內土地及建築物信託契約書等辦理都市更新事業相關書類)。倘授權範圍有包含以上所述之內容，則受託人得依照信託本旨代為簽署相關文件，不需要委託人再行簽署；反之，如信託內容不包含上述內容，則委託人及受託人須同時簽署相關書類。

Q02-11: 同意書簽署人之資格為何？是否須檢附其他證明文件嗎？

答：一、同意書簽署人應為所有權人，無須檢附其他證明文件。

二、未成年人簽署同意書，需有法定代理人併同簽署及檢附法定代理人證明文件。

三、委託他人簽署須出具委託書(民法第 528 條、531 條)。委託書需載明代為簽署辦理都市更新流程應簽署之所有文件(如事業概要同意書、

## 基隆市都市更新常見問答集

事業計畫同意書、參與分配更新後土地及建築物之意願調查表、更新後土地及建築物分配位置意願調查表、辦理更新事業計畫範圍內土地及建築物信託契約書、...等相關書類)。

**Q02-12：所有權人居住海外，如何委託國內親友代為處理所有更新事宜？**

答：所有權人應將參與都市更新之意願、欲處理之更新標的、委託被授權人及委託處理都市更新事項(如事業計畫同意書、參與分配更新後土地及建築物之意願調查表、更新後土地及建築物分配位置意願調查表、辦理更新事業計畫範圍內土地及建築物信託契約書、...等)及期間等授權事項填妥於授權書，國內親友即可持經認證之授權書代理所有權人辦理都市更新事業相關事宜。

**Q02-13：人已死亡未辦繼承亦未經政府代管，同意書是否需通知繼承人簽署？**

答：同意比例計算及相關程序之通知仍應以登記名義人為準；未辦理繼承登記者，在實施者知悉繼承人情形下，宜擴大通知請其參與並限期辦理繼承登記以行使其同意權。

**Q02-14：所有權人無法簽字，如何認定其簽署之文件具有法定效力？**

答：民法第3條規定：「依法律之規定，有使用文字之必要者，得不由本人自寫，但必須親自簽名。如有用印章代簽名者，其蓋章與簽名生同等之效力。如以指印、十字或其他符號代簽名者，在文件上，經二人簽名證明，亦與簽名生同等之效力。」

**Q02-15：同意書有效期限為多久？可否加註期限或其他意見？**

答：同意書未規定有效期限。不建議加註額外文字。

## Q03-相關會議舉行

Q03-01：更新會理事會跟會員大會，召開時間點為何？討論什麼內容？

答：依據都市更新會設立管理及解散辦法第 9 條，理事會為至少每三個月召開一次，會員大會為每六個月召開一次，由於每次討論內容皆會不同，但都會與都市更新推動相關，此部分皆會載明於開會通知單上。

Q03-02：辦理公聽會的法令規定(辦理要件)為何？

答：一、自辦公聽會

- 1.依本條例第 22 條第 1 項舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。
- 2.以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 3.公聽會之日期及地點，於 10 日前刊登當地政府公報或新聞紙 3 日 並以專屬網頁周知及張貼於當地村里) 辦公處之公告牌。
- 4.應連同都市更新事業計畫及相關資訊送達前項之人。應送達之計畫，得以書面製作或光碟片儲存。
- 5.應於適當地點提供諮詢服務(施行細則第 2 條之 1)。

二、公辦公聽會

- 1.依本條例第 32 條第 3 項所為之通知，應連同都市更新事業計畫及相關資訊送達更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。應送達之計畫，得以書面製作或光碟片儲存
- 2.人民或團體於前項公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為準。

Q03-03：收到公聽會通知書單，是否一定要參加出席會議？若未出席或未書面回覆，是否即視同放棄權利？

答：一、法令未規定收到公聽會通知書單一定要參加出席會議。

- 二、所有權人在都市更新程序之權利行使及放棄與否係依各階段同意書為主，未出席或未書面回覆公聽會資訊僅表示未能表明個人之意見。
- 三、為保障自身權益及瞭解更新推動資訊，建議所有權人仍應踴躍出席公聽會。

## 基隆市都市更新常見問答集

Q03-04：公聽會未收到任何通知，公聽會是否有效？

- 答：一、申請人只要依謄本地址採雙掛號寄送會議通知，且出具大宗掛號單、掛號回執函或未收信函，即屬完成通知程序。
- 二、申請人疏漏通知，則須補寄會議資料及會議紀錄，並徵詢是否再召開公聽會。
- 三、倘謄本地址與已知之通訊地址不同時，建議二處地址同時以雙掛號寄送。

Q03-05：公聽會可授權子女去開會嗎？同一家是否可代簽出席？

- 答：皆可，所有權人若無法出席公聽會，可出具委託書委託他人代表出席。

## Q04-事業計畫與權利變換

### Q04-01：是否每戶都有停車位？

答：更新案如採取權利變換方式，每位所有權人依據更新前權值比例計算可分回權利價值，再依權利價值選配房屋及車位，車位依據所有權人需求進行選配。

基隆市政府目前針對新建案及都市更新案，於都市更新審議確實執行「一戶一車位」之原則，且要求比中央法規更為嚴格。

1. 汽車位 (1:1)：要求新建建築物必須滿足「一戶至少設置一汽車位」之原則。其目的是為了將停車需求「內部化」，避免住戶將車輛停放於周邊公共道路，造成交通壓力。
2. 機車位 (1:1.3)：考量基隆市機車普及率極高且地形多丘陵，市府目前要求新建案機車位配置比例應達到「每戶 1.3 個機車位」，以解決機車停放騎樓之亂象。

### Q04-02：可分配坪數大小，並怎樣分配？

答：採取權利變換方式，每位所有權人依據更新前權值比例計算可分回權利價值，再依權利價值選配房屋及車位，依據選配原則再去訂定可超選的%比例(一般為 5%~10%)。

決定分配大小的三大關鍵變數，根據都市更新權利變換實施辦法第 6 條及第 18 條，分配大小受以下因素影響：

#### 1. 更新前權利價值 (權值比)

由三家以上專業估價師評定。並非建物坪數多就分得多，而是土地權利價值高分得多。例如：一樓店面的權值通常遠高於二樓住家，因此在計算比例(分母)時，一樓地主佔有的分配權利較大。

#### 2. 共同負擔 (共同負擔比)

俗稱的成本，包含營造成本與實施者利潤(風險管理費)。共同負擔比例愈高，剩餘可供分配的價值就愈少。目前實務上，基隆共同負擔比通常落在 60%~75% 之間(視地區容積率與造價而定)。

#### 3. 選配位置的單價

不同樓層與面向有不同單價。若地主選配高樓層(單價高)，則可分配到的「坪數」會縮水；若選配低樓層(單價低)，則「坪數」會增加。

## 基隆市都市更新常見問答集

### Q04-03：事業計畫有無表明選屋原則有何影響？

答：依都更權利變換實施辦法第 17 條規定，實施權利變換應分配之土地及建築物位置，應依事業計畫標明分配方式辦理，若未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得由土地所有權人及權利變換關係人自行選擇。

### Q04-04：權利變換選配原則規定

答：權利變換實施辦法第 17 條規定：

- (一)實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。
  - (二)實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於三十日。
-

## Q05-估價

Q05-01：都市更新案涉及都市計畫細部計畫變更之評價基準適用規定？

答：都市更新事業計畫與權利變換計畫併同報核者，其各筆土地之更新前價值應以上開計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，而更新後之規劃設計及權利變換評估則依都市計畫變更後之內容為之(營建署 104.1.5 營署更字第 1030083006 號函)。

Q05-02：如果只有土地所有權，如何計算更換坪數？

答：土地價值是經由估價師估算更新前權值比例，如屆時土地權值計算無法達到最小分配建築單元權值，則有兩個方式處理。

- 1.領取更新前價值補償金，相關權利歸為更新會所有。
- 2.經由更新會同意增購不足權值坪數部分。

Q05-03：原本住戶坪數大的住戶都更後坪數縮小，其他坪數如何補償？

答：假設是以自力更新(權利變換)方式執行重建計畫，單元內土地及建物所有權人都為股東之一，能分回多少坪數，在於有多少更新前權利價值(比例)，再經成本控管及後續銷售創價而定，且能獲得多少權利價值亦涉及出資及選配價值多寡而定，因此針對坪數縮減沒有補償原則。

Q05-04：估價師的估價原則、基準、條件為何？

答：一、估價原則：

- (一)更新前：土地以法定容積或原容積作為評估依據，不加計獎勵容積但應加計移入容積。
- (二)更新後：依不動產估價技術規則第 128 條：權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

二、估價基準：依據不動產估價技術規則。

三、估價師選任(都市更新條例第 50 條)：估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

四、估價條件：由三家估價師及委託者就價格日期及估價條件加以釐清確定。估價條件攸關權利價值之評定結果，因此於估價契約書簽訂後，一定期間內得由實施者召開估價會議確認之，並依該會議決議進行日

後估價作業，由委託者發函予專業者，並於公聽會等場所向土地所有權人及權利變換關係人說明。例如：更新前各宗土地劃分依據、更新前土地係用法容或原容評估等...

**Q05-05：何時估定更新前權利價值與更新後價值？評價基準日是什麼時候？**

答：一、以評價基準日作為更新前後權利價值之評估基準日；亦即權利變換報核前，有個估價的作業，估定某一天更新前、後的權利價值，那一天就是評價基準日。

二、評價基準日，應由實施者(更新會)定之，其日期限於權利變換計畫報核日期六個月內(都更權利變換實施辦法第八條)。

**Q05-06：高樓層、低樓層與空地之估價差異？**

答：一、空地：空地未作任何建築使用或呈低度利用(透天厝、鐵皮屋、停車場)時，即以素地評估其價值。

二、低樓層：低樓層之區分所有建物，若其使用容積未達法定容積，且其土地總權利價值低於素地價值時，則以各土地權利價值比率分配素地價值。

三、高樓層：高樓層之區分所有建物，若其使用容積超過法定容積，或其土地總權利價值高於素地價值時，則以各區分所有建物房地總價乘上土地價值比率計算之。

四、若更新單元內有公寓或大樓情況下，該更新前權利價值，不動產估價師應依不動產技術規則第 125 條及 126 條規定為評估依據。

**Q05-07：土地所有權人及建物所有權人不同，房屋與土地都更前價值如何估價？**

答：土地建物不同所有權人時，須區分土地以及建物之權利價值：

一、都更前土地：以更新範圍內屬同一建照或同一使照之範圍，予以合併評估，評估方式採比較法及成本法之土地開發分析方式進行。

二、都更前房屋：合法建築物部份之保障，即在於建物之權利價值。區分所有建物：以比較法及收益法評估其建坪單價及總價，並於扣除建物殘餘價格後所求得之土地價值，作為各戶更新前權利價值。

**Q05-08：更新前估價之各宗土地劃定原則為何？**

答：一、毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下，得視為同一筆土地。

二、更新前數筆土地上有建物，且為同一張建築執照或使用執照時，原則得視為同一筆土地，惟若因之顯失公平者可不視為同一筆土地，並應於估價條件中敘明。

前項視為同一筆土地前提下進行估價時，各筆土地地籍已依據地上建築物之座落位置進行分割，得就該同一筆土地所得合併後土地地價，考量各宗土地個別條件分算之。

三、其他由委託人提供之劃分原則。

上述劃分原則因事關權利人權利價值甚大，應向委託人說明並提供經確認之書面資料後，載入估價條件中。

---

## Q06-共同負擔

Q06-01：風險管理費何時會動用？提列費率為多少？

答：一、風險管理費係作為實施者因應物價波動及利潤計算之用，更新完成才會產生資金流入，期間並無動用的問題；如自組更新會或採代理實施者，所提列之風險管理費是否有清算退費機制，應於計畫中註明。

二、風險管理費率依「面積規模及人數級別對照表」提列 10~14%為範圍。

Q06-02：共同負擔可認列的項目、內容及規定為何？

答：一、共同負擔可認列的項目計有：1.工程費用、2.權利變換費用(都市更新費用)、3.貸款利息、4.稅捐、5.管理費用(營建工程、銷售管理費、銷售管理費、風險管理費、信託費用)6.容積移轉 7.都市計畫變更。

二、詳參「基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表及相關建築物工程造价要項」。

Q06-03：權利變換之共同負擔是否有比例之規定？一般核定之比例為多少？

答：一、共同負擔比例係以共同負擔占更新後總銷售金額之比例計算而得，故影響因素為共同負擔提列總金額及更新後總銷售金額。

二、每個更新單元規劃所提列之共同負擔及區位售價不盡相同。但審議會通常會參考鄰近市場行情審議。

Q06-04：合法建物的拆遷補償費如何計算？

答：依據「基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表及相關建築物工程造价要項」，並委託三家以上鑑價機構估定之補償價值。

Q06-05：建築物拆遷安置租金補貼費用標準？政府是否有補助？

答：一、依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」規定

(一)住宅租金水準：參考「實價登錄」網，查詢基隆市之租金行情。並委託鑑價機構依當地實際租金額度查估，作為安置租金之依據。

(二)營業租金水準：委託鑑價機構依當地實際租金額度查估。

二、政府沒有補助租金。

Q06-06：拆遷補償費用與拆遷安置費用的差異？發放對象為何？

答：一、拆遷補償費：是對建物的殘餘價值補償，換言之是對物補償。

二、拆遷安置費：是對興建期間異地安置的補貼，換言之是對人的補貼。

Q06-07：都市更新會個案，有沒有搬遷費和租金補貼？

答：

- 一、更新會個案擬具事業計畫及權利變換計畫時，全部依照主管機關規定的費用提列標準計算費用，依規定沒有搬遷費項目，只能編列合法建物拆遷補償費及拆遷安置費，其中拆遷安置費即為租金補貼。
- 二、更新會個案沒有建商出資，重建資金來源是由住戶自己的現金或住戶自己申請的貸款，所以住戶若要領合法建物拆遷補償費及拆遷安置費，是自己出錢來發給自己，動用貸款時，也是自己要付利息。

## Q07-權利價值分配

Q07-01：沒有簽都更同意書，權變後就只能分回更新前的價值嗎？

答：未簽屬事業計畫同意書者，其權利變換階段分配價值並不受影響。目前權利變換階段並無同意書僅有權利變換意願調查表，該調查表有註明是否願意參與都市更新權利變換，所有權人若簽署不願意(或是不能)參與分配，則僅得分回權利變換前之權利價值，無需扣除共同負擔；表示願意參與分配時，則可分回權利變換後之權利價值(需待完成產權登記結算時予以撥付)。

Q07-02：權利價值估算不合理或疑慮，應如何處理？何時提出異議？

答：如權利變換計畫報核後，土地所有權人或權利變換關係人(包含合法建築物所有權人、地上權人)對估定之權利價值有異議時，可於公開展覽期間以書面提出意見、權利變換審議階段(幹事會議、審議會)中提出異議內容。

## Q08-選屋原則與找補

Q08-01：假設房子所有權位於 A 區，重建後所分得的房子是否仍在 A 區？

答：更新後選配位置，會載明於計畫書選配原則內。選配位置原則會依據原位置訂定，原區位無法分得部分再向上遞補(僅大方向)。

Q08-02：更新後可以選擇分配一汽車位與機車位嗎？

答：機車位的部分是屬於公共設施，機車位分配屬於管委會權責，汽車位部分就自身權值再行選配。

Q08-03：都市更新需要地主自己出資嗎？

答：須視採用的推動方式決定，若採更新會實施更新就須自行出資；如委託實施者實施，資金由實施者支付者，所有權人不須出資，但須依都市更新條例第 52 條規定，將權利變換後分配之土地及建築物折價抵付給實施者所支付的更新費用。

Q08-04：權利變換計畫於更新後如何分配房屋？建物水平分還是立體分？可自由選擇更新後的住宅單元嗎？

答：一、實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依「都市更新事業計畫」表明分配方式(選配原則)辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。

二、選配原則於事業計畫中載明後，經過所有權人同意、公開展覽及審議等程序，來規範選配原則，由土地所有權人或權利變換關係人依其原則自行選擇。

Q08-05：是否一定要簽署選配書？不去選屋時會被如何處理？若是對權利價值有疑義不參與選配房屋，法令有規定實施者可代為抽籤選配嗎？

答：參與權利變換需簽署選配書，若不表示是否參與選屋或不參與選屋，依權變辦法第 11 條規定辦理，可由實施者以公開抽籤方式代為選配。

Q08-06：參與都市更新，不選配房屋可否領取補償金？

答：參與都市更新需進行選屋程序，若不選配房屋，視為未受建築物及其土地應有部分分配或不願參與分配，僅能由實施者以現金補償其權利變換前權利價值。但其權利變換前權利價值需先依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。(更新條例第 52 條)。

Q08-07：所有權人依權利變換結果選擇房屋，致產生差額時如何處理？

答：實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金，由實施者通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起三十日內繳納或領取。(更新條例第 52 條及權變辦法第 30 條)。

---

## Q09-貸款作業

Q09-01：更新後何時辦理貸款支付差額找補？

答：交屋前辦貸款，交屋時同時支付差額價金。繳納差額價金，由實施者通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起三十日內繳納或領取(權利變換實施辦法第 25 條)。

---

## Q10-拆遷補償及安置費用

Q10-01：租屋是否有補助？

答：租金補貼(合法建築物拆遷安置費用)，金額得比照「基隆市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」，提列金額再由會員大會議決確認。

Q10-02：頂樓加蓋部分要如何處理

答：頂樓加蓋補償就都市更新僅針對殘餘價值(屬於其他土地改良物拆遷補償費用)做條件評估補償(需由三家鑑價機構評估定之)，使用坪數部分在相關法令及規定皆沒有補償，因頂樓使用權本應屬全棟戶別所有，並非歸屬單一樓層所有權人。

Q10-03：原住戶都更後，在外面租房如何補貼租金？

答：租金補貼(合法建築物拆遷安置費用)金額得比照「基隆市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」計算。

## Q11-建築設計

Q11-01：取得建照後之有效時間為何？

答：一、領得建造執照日起，應於6個月內開工，得申請展期1次，期限為3個月。  
二、建築期限之計算，以起造人向主管建築機關申報開工日起算。若因工程規模、構造或施工方法特殊、工程困難或其他特殊情形者，主管建築機關得酌予增加建築期限，得申請展期1年，並以1次為限。

Q11-02：更新後室內坪數是否為現有室內坪數

答：

- 1.產權組成結構之變異：** 現有建物多屬早期建築，當時建築法規對於公共設施（如逃生梯間、排煙室、機電空間等）之要求較為寬鬆，故舊建物之公設比較低。更新後建物須符合現行《建築技術規則》之耐震、防災及無障礙避難標準，致使公共設施比例（公設比）較舊建物有所增加。
- 2.價值等值分配原則：** 都市更新權利變換係以「權利價值」為分配基礎。更新後建物雖然在「室內淨坪數」可能因公設比增加而有所變動，但透過都市更新容積獎勵之挹注，地主所分配之「總產權面積」（含主建物、附屬建物及共同部分）通常會較更新前增加，且整體建物之市場價值、結構安全及居住品質\*\*均有顯著提升。
- 3.分配選擇之彈性：** 本案於權利變換計畫中，已衡酌各權利人更新前價值比例，提供多樣化之房型配置。權利人可依其權利價值，選擇適合之單元，其實際室內坪數將視其所選單元之位置、型態及公設拆分結果而定。

Q11-03：何謂建蔽率、容積率、空地比、

答：

- 1.建蔽率：**為建築面積占基地面積之比率。
- 2.容積率：**基地內建築物總容積樓地板面積與基地面積之比。
- 3.空地比：**建築基地內所留設之空地比率，為基地減去建築面積後，佔基地面積之比率。

Q11-04：更新後建物一般公設比約多少？

答：應視建築物使用種類與設計空間差異而有不同，住宅大樓合理範圍約30%-35%之間。

## 基隆市都市更新常見問答集

**Q11-05：可以不做公共設施讓住戶居住的空間大一點嗎？**

答：公設，指的是在社區或集合式住宅（大樓）中，針對建物全體區分所有權人（全體住戶）共同使用的部分，一起分擔持有，例如大廳、樓梯間、電梯間、機電房、管理室等，公設是法定規定必然設置之設施。

**迷思：**不會因為公共設施比例的高低影響本身居住室內坪數的大小，假設分配室內坪 20 坪公共設施比例 30%，產權即為 26 坪，如公共設施為 32%，產權即為 26.4 坪。

**Q11-06：事業計畫核定後多久期間內需申請建造執照？**

答：依據都市更新條例第 83 條

- 一、都市更新案實施者申請建造執照，其法規適用，以擬訂事業計畫報核日為準，並應自事業計畫經核定之日起 2 年內為之。
- 二、事業計畫與權利變換計畫分別報核者，自權利變換計畫核定日起 1 年內為之(內政部 102.4.22 台內營字第 1020803149 號函)。
- 三、未依前二項規定期限申請者，其法規之適用，以申請建造執照日為準。

**Q11-07：實施者是否就是建造執照的起造人？所有權人可否一併列為起造人？**

答：依都市更新條例第 45、55 條之規定，事業計畫及權利變換計畫核定後，得由實施者擔任起造人，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。

## Q12-都市計畫

Q12-01：都市更新涉及都市計畫變更時之辦理程序為何？

答：一、法令依據：

都市更新條例第 9 條、第 35 條。

二、辦理程序略說明如下：本案成功一路 134 巷變更屬於細部計畫變更，依都市更新條例第 35 條規定，涉及變更主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，可先辦理都市更新事業計畫之發布實施，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。

---

## Q13-租賃

Q13-01：假設現已租人營業中，若於合約中以載明，若屆時都更後，屋主如何跟租戶處理？是否有理賠的問題，請詳加說明。

答：出租使用之房屋皆可以持續出租使用，權利變換計畫核定後，更新會主管機關公告之權利變換計畫通知相關權利人(依都市更新條例第 57 條)。出租戶長期租約如契約中有約定賠償或相關規定則從其規定，若無規定則至多賠償兩個月的租金賠償(依都市更新條例第 58 條)。

---

## Q14-信託

Q14-01:都市更新信託為何？對權利人的保障與限制？是否一定要辦理信託登記？

答：一、都市更新信託：

都市更新條例第 25 條前段規定：「都市更新事業得以信託方式實施之。」按 信託法第 1 條規定：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」詳言之，都市更新信託是土地所有權人、實施者(更新會)與受託人(信託單位)簽訂信託契約，由實施者(更新會)將資金與土地所有權人將名下不動產等財產權移轉至受託人，再由受託人根據三方所簽訂的信託契約，開發管理信託財產，並在興建完成後，將完工的建物依約移轉給實施者、地主或承購戶，以保障各方權益。

二、對權利人有何保障

(一)對地主而言：

- 1.由受託銀行擔任公正第三人，於興建工程完工後依合建契約或權利變換計畫約定之比例將土地分配予地主與建商，保障雙方之權益。
- 2.由受託銀行控管信託專戶資金流向，確保資金專款專用。
- 3.土地所有權人及實施者不得任意變更信託契約，使信託目的順利達成。
- 4.避免興建工程中輟，以達到順利完工之目的。

(二)對實施者(更新會)而言：

- 1.透過受託銀行信託，較容易讓地主安心。
- 2.信託後，土地名義上之所有權人為受託銀行，辦理土地合併時，可簡化作業流程及時間。
- 3.土地信託在受託銀行名下，由受託銀行依照地主與實施者所簽訂之契約內容執行相關事宜，避免因地主人數眾多，產生嗣後糾紛之疑慮。
- 4.依法信託財產不得強制執行，且信託關係不因委託人或受託人死亡、破產或喪失行為能力而消滅，故興建房屋辦理不動產信託，可有隔離繼承、債權追索之效果。避免興建工程中輟，以達到順利完工之目的。

三、是否一定要辦理信託登記？

按信託法第 4 條第 1 項規定：「以應登記或註冊之財產權為信託者，非經信託登記，不得對抗第三人。」不一定要辦理信託登記。但都市更新所涉及者多為不動產之信託，而依前開信託法第 4 條第 1 項規定，以應登記或註冊之財產權為信託者，例如：不動產(民法第 758 條)，非經信託登記(請參閱土地登記規則第 9 章以下之規定)，不得對抗第三人。故都市更新信託通常要辦理信託登記。

Q14-02：信託機制架構為何？如何辦理？何時辦理？

答：一、信託架構與辦理：

都市更新信託通常係指由所有權人及實施者將更新前房地及興建資金信託給政府許可的信託業者，都更重建費用由受託機構依照都更進度實支實付，專款專用。

二、辦理時機：

(一)土地信託：因信託法第十二條第一項前段規定，對信託財產不得強制執行，保障基地開發案之順利完工或其他目的，而將其所有基地所有權移轉登記予受託人，受託人對於基地，依信託契約之約定，享有某種程度、範圍之管理權或處分權或監督權，俟開發案興建完工或信託關係消滅。因此土地信託適當時間點，通常在更新案核定並取得建造前，並確認土地及建築物所有權人同意參與更新及其應有之權益後辦理。

(二)資金信託：實施者(更新會)預售時，訂購戶所繳交之自備款及更新會向銀行核貸之建築融資均存入貸款銀行或指定之銀行營業單位所開立之信託專戶，更新會接受專案帳戶控管，應依各承攬契約之約定及實際發生之費用(含各期廣告費用、營造費用、建築經理費、地政士服務代辦費等)按期申請並支付款項。因此信託適當時間點，通常在更新案送件前後或更新案經核定後至取得建造期間。

Q14-03：信託內容有那些？費用如何計算？

答：一、信託內容包含略為：

- (一)信託存續期間對信託專戶之資金控管(如融資款、委託人自備款、...)。
- (二)產權管理、處分。
- (三)辦理不動產物權相關之登記移轉事宜(含原有建物滅失登記)。

(四)與信託案有關之各項稅費繳納。

(五)辦理受託雙方收支之分別帳務管理。

二、費用計算：

目前無一定之計算標準，更新會依據實際報價提列。而該項費用之影響素主要有：總戶數之多寡、基地可建築面基之大小、營運費用與公告現值之多寡...等。

參考計算式：信託費用＝「總坪數」×每坪單價或(營運費用＋公告現值)×信託費率。

Q14-04：地主產權已在其他銀行辦理貸款設定，是否影響信託辦理？

答：地主產權已在其他銀行辦理貸款「設定」，此項「設定」通常指抵押權之設定。而依信託法第 12 條第 1 項規定：「對信託財產不得強制執行。但『基於信託前存在於該財產之權利』、因處理信託事務所生之權利或其他法律另有規定者，不在此限。」所謂「基於信託前存在於該財產之權利」，即為此種地主產權在其他銀行辦理貸款設定抵押權之情形。而抵押權應依照都市更新條例第 61 條之規定辦理，不影響信託之辦理。

Q14-05：信託契約有那些人要共同簽署？

答：一、都市更新信託契約之契約當事人為：

(一)委託人：

- 1.更新單元範圍內之土地所有權人。
- 2.實施者(更新會)。

(二)受託人：通常為金融機構，如銀行。

二、信託契約主要內容及應注意事項，可參考都市更新條例施行細則第 20 條第 2 項規定載明事項。

Q14-06：信託契約是否包含續建保證？

答：信託不等於續建保證，應與實施者及受託單位確認相關信託內容。

都市更新信託契約仍屬私法契約，得由契約當事人自由約定契約內容。有關續建保障部分，通常以「續建機制」作為約定條款，此類條款之內容主要是受託人就續建與否進行評估與執行，並非保證都市更新事業實施完成。信託契約自可約定續建保證條款，惟委託人可能需要就此部分額外支付費用予保證人。

Q14-07：辦理信託登記要不要提供權狀與證件？

答：信託登記亦屬土地登記規則所定登記之一種，依土地登記規則第 34 條第 1 項規定辦理信託登記需提出土地所有權狀、申請人身分證明證件。

Q14-08：信託後是以受託人還是委託人名義簽署更新同意書？

答：視信託契約而定，未出具時建議受託人還是委託人二者皆簽署。

都市更新信託契約目的在於完成特定之都市更新事業，而約定由受託人管理信託財產。則除有特別約定條款外，受託人既已是土地所有權人，且負有善良管理人之注意義務，自應以受託人名義簽署更新同意書。

Q14-09：約定信託時，地主之土地是否要提供實施者辦理融資抵押設定？

答：

- 一、自地自建個案（如：都市更新會、代理實施）：因無建商出資，屬地主自籌資金方式，故必須配合辦理抵押權設定及信託登記給銀行，才可以籌到足夠的資金。
- 二、實施者為建商個案：若全部更新費用都由建商籌措時，借款人為建商，地主只要配合辦理信託登記即可，不必提供給實施者辦理融資抵押設定。但若地主必須出部分資金時，也是要配合辦理抵押權設定，但設定的金額以自已出資部份為限。一般若需融資，則抵押權設定登記須先完成，再辦理信託移轉登記。

## Q15-地政

Q15-01：更新前所有權人為兒子，更新後是否可轉為母親？

答：更新後所分配之土地及建築物，應登記為原所有權人所有。

以權利變換方式實施都市更新時，依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之40。

舉例說明；如更新前所有權人為兒子，更新後仍登記為兒子所有，其後始能向地政及稅務機關申請辦理所有權移轉登記於母親或他人名下。

Q15-02：更新前建物設定抵押權，更新後抵押權是否會被消滅？

答：權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權或典權，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物(更新條例第40條第一項)。

Q15-03：分配更新後之房屋，其持分土地比例如何計算？

答：除法律另有強制規定外，一般習慣之土地持分比例計算如下3種方式：

一、各戶主建物面積÷各戶主建物面積之總和。

二、各戶（主建物+附屬建物）面積÷各戶（主建物+附屬建物）面積之總和。

三、各戶（主建物+附屬建物+公設）面積÷各戶（主建物+附屬建物+公設）面積之總和。

Q15-04：都更程序中是否須將土地權狀交給實施者？

答：一、為辦理信託登記，需將土地及建物權狀交給實施者委任之地政士。

二、為辦理權利變換移轉登記，需將土地權狀交給實施者委任之地政士。

Q15-05：採用權利變換方式，何時須移轉土地給實施者？

答：一、經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果列冊送該主管登記機關，逕為辦理權利變更或移轉登記，換發權利書狀，未於規定期限內換領者，宣告其原權利書狀無效(更新條例§64)。

二、採權利變換方式實施都市更新，於房屋興建完成，領到使用執照後，辦理建物所有權第一次登記時，同時辦理土地產權移轉，但原因發生日期以權利變換計畫核定日為準。

## 基隆市都市更新常見問答集

Q15-06：銷售坪數包括哪些面積？室內面積認定方式(室內坪指哪裡)？建築容積要如何換算成銷售坪數？

答：一、一般實務所稱之銷售坪數=主建物面積+附屬建物面積(例如：陽台)+公共設施持分面積。但不包括汽車位面積。

二、新建物室內面積通常是指主建物面積。

三、一般實務概估方式：銷售坪數=容積坪×係數(1.5 至 1.6 之間)。係數會隨建築設計及地下開挖層數變動。

容積坪=可建築土地坪數×核定設計容積率

(法定容積率+各項建築獎勵容積率)

Q15-07：公共設施如何登記？登記單位為何？

答：區分所有建物依主管建築機關備查之圖說標示為共用部分及約定專用部分，應以共有部分辦理登記。前項共有部分登記之項目如下：

一、共同出入、休憩交誼區域，如走廊、樓梯、門廳、通道、昇降機間等。

二、空調通風設施區域，如地下室機房、屋頂機房、冷氣機房、電梯機房等。

三、法定防空避難室。

四、法定停車空間(含車道及其必要空間)。

五、給水排水區域，如水箱、蓄水池、水塔等。

六、配電場所，如變電室、配電室、受電室等。

七、管理委員會使用空間。

八、其他經起造人或區分所有權人按其設置目的及使用性質約定為共有部分者。

Q15-08：停車位如何登記？

答：一、法定停車空間不得以專有部分登記，僅得列入共同使用部分(即一般所稱之公共設施)登記為全體或部分區分所有權人共有，故無單獨核發所有權狀。未分配車位者，可約定不持有該共用部分建號持分，法定車位不得外賣。

二、民國 85 年 9 月以後，地政機關另增設車位編號登記，起造人得選擇依使用執照圖說的竣工圖轉繪所劃設的停車位測繪，並辦理停車位編號登記。區分所有建物登記簿之所有權簿其他登記事項欄即予以加註「車位編號○○」。

## Q16-稅賦

Q16-01：都市更新有何稅捐減免規定？實施方式不同有何差異？

答：一、更新地區內之土地及建築物，依都市更新條例第 67 條規定減免稅捐：

- (一)更新期間土地無法使用者免徵地價稅；其仍可繼續使用者減半徵收。
- (二)更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
- (三)重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。
- (四)依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。
- (五)不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。
- (六)實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。
- (七)實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。

二、採協議合建實施方式，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十及契稅之免徵或減徵之優惠。

Q16-02：權利變換選屋如有差額價款找補時，其增減價款部份之契稅如何計算？

答：所有權人實際分配之房屋面積多於應分配，其增加面積部分，屬有償移轉，由原土地所有權人取得，均需核課契稅。

Q16-03：更新期間地價稅減免申請規定？

答：一、更新期間及土地無法使用，由實施者申請直轄市、縣(市)主管機關認定後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理地價稅之減免。

二、如擬申請自用住宅地價稅，應由土地所有權人向土地所在地稅捐稽徵機關提出申請。

## 基隆市都市更新常見問答集

Q16-04: 建商提列共同負擔之拆遷安置費,如房屋殘值、租金補貼、違章補貼...等項目,是否須申報所得,是否須預扣繳稅額?

答：一、依都更條例第 57 條第 2 項,合法建物拆除之補償為損害賠償性質,免課徵綜合所得稅。但若補償金逾依法估算數額,超出部分仍應課所得稅。

二、其餘如租金補貼等,原則上應計入綜合所得稅,但應可依所得稅法第 14 條第 10 類其他所得,主張必要成本費用(如租屋費用)扣減。

Q16-05: 權利變換後所有權人領取差額價金,是否要申報所得稅?

答：權利變換差額價金係依據都市更新條例第 52 條,實際分配之土地及建築物少於應分配之面積,應發給差額價金。差額價金之獲得源於權利變換之房地互易,並未涉及所得稅。權利變換差額價金係依據都市更新條例第 52 條,實際分配之土地及建築物少於應分配之面積,應發給差額價金。差額價金之獲得源於權利變換之房地互易,並未涉及所得稅。

## Q17-實際執行

### Q17-01：依容積率多建之樓層如何處理

答：多興建之房屋權值於更新完成後進行出售，來折抵償還本案執行都市更新之費用。

### Q17-02：基地範圍內涉及古蹟應如何處理，是否可拆除？

答：

#### 一、依文化資產保存法第 34 條通案處理原則：

都市更新、都市設計審議會會議，或受理建築執照申請案件時，倘涉及文化資產周邊更新、開發或新建工程等情事，相關局處皆會邀請本局出席，或函詢本局意見。爰此，倘案件涉及文化資產保存法第 34 條暨施行細則第 22 條等事項，將請申設單位就涉及文化資產保存法第 34 條提送本局審查。又同法第 106 條規定：有下列情事之一者，處新臺幣三十萬元以上二百萬元以下罰鍰：四、營建工程或其他開發行為，違反第三十四條第一項、第五十七條第二項、第七十七條或第八十八條第二項規定者。

#### 二、自劃更新單元範圍應排除涉有依文化資產保存法指定之古蹟。(臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第五點)

#### 三、不可拆除，應以整建或維護方式實施都市更新。若不當拆除，將不予申請核發建築物先行拆除證明書且屬不得補正事項。(臺北市建築物參與都市更新申請先行拆除作業要點#3、#5)

### Q17-03：都市更新地主需要自己出資嗎？

答：

#### 一、須視採用的推動方式決定，若以自組都市更新會實施更新就須自行出資；

#### 二、如委託實施者實施，資金由實施者支付者，所有權人不須出資，但須依都市更新條例第 52 條規定，將權利變換後分配之土地及建築物折價抵付給實施者所支付的更新費用。折價抵付部分沒有土地增值稅，取得的房屋也不需要繳契稅。

#### 三、如地主與實施者是以協議合建方式實施都市更新，亦不需要出資，分配比依雙方協議，但地主移轉出去的土地需繳增值稅有減徵 40%，取得的房屋需繳契稅有減徵 40%，二者納稅義務人都是地主；所以協議合建方式實施都市更新，地主在簽署合建契約時，須先了解雙方稅賦負擔，因

為更新時程較久，增值稅負擔相對較重，簽約時計算的稅賦負擔，與更新完成後實際要移轉時的稅賦可能會有一段落差。

---

## Q18-容積獎勵

Q18-01：最多可以申請多少容積獎勵？上限有哪幾種類型？

答：

### 都市更新條例 第 65 條

容積獎勵後 建築容積上限	<p><b>1.一般情形：</b> 最高可申請基準容積 1.5 倍之容積獎勵</p> <p><b>2.實施容積管制前，原容積大於基準容積：</b> 最高可申請原建築容積+基準容積 0.3 倍 或 原建築容積 1.2 倍之容積獎勵(擇優申請)</p> <p><b>3.符合第 2 點情形，且屬高氯離子或耐震力不足建物 (明顯危害公共安全)：</b> 最高可申請原建築容積 1.3 倍之容積獎勵</p>
-----------------	---

Q18-02：如果我家疑似是海砂屋，獎勵值可以增加嗎？

答：

依據「基隆市加速推動都市危險建築物重建專案計畫(114 年 8 月 1 日發布實施至 119 年 7 月 31 日)」，符合以下條件之一者，得依原建築容積或原基準容積的 1.5 倍進行重建：

1. 高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府認定應拆除重建或補強、防蝕處理者。
2. 屬「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」第三條規定 (ID1 小於 0.35 或 ID2 小於 0.35) 之建築物。
3. 經本府判定屬「災害後危險建築物緊急危險標誌(紅色危險標誌)」及「災害後危險建築物緊急危險標誌(黃色危險標誌)」之震損合法建物。
4. 與前述三點屬同一使用執照範圍內之合法建築物，亦得適用此專案。

詳細規定與申請方式請參閱[專案計畫網站專區](#)。